令和８年度事業計画

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は不動産鑑定評価が、社会・国民の身近にある姿を目指し、社会のインフラとしての意義を高める為に努めてまいります。また、九州と沖縄の各県の不動産鑑定士協会によって構成された組織である九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会も法人格を取得して１４年が経過し、情報発信機能、連絡調整機能、研修機能を３つの重要な柱とし、積極的な活動を続けています。

佐賀県不動産鑑定士協会も公益社団法人移行後１４年目を迎えますが、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会との連携を深め、不動産鑑定評価制度の研究・研修・運用整備・市場調査分析・普及啓発等の各活動を通じて不動産鑑定評価制度の更なる充実を計画し日々実行してまいります。

私たち佐賀県の不動産鑑定士は地域住民の貴重な財産の評価を通して社会に貢献するという不動産鑑定評価業務の役割と責務の重大さを自覚するとともに、地域社会の向上と信頼に応えるように努めることを基本理念としてまいります。

更に、公益社団法人としての社会的役割と使命を自覚し、社会一般の信頼と期待に応えるべく、不動産鑑定評価の普及及び調査研究並びに不動産の適正価格の形成、不動産鑑定士の資質の向上を図り、もって、不動産鑑定評価制度の発展と土地基本法の理念に則った不動産の適正な価格の形成に資し、公正かつ自由な経済活動の機会の確保促進、県民福祉の増進及び県土の発展に寄与してまいります。

このような観点から、本年度は以下の事業計画を掲げております。

普及啓発事業

一般市民を対象として、協会に常設した電話での無料相談及び毎年４月と１０月に佐賀市・唐津市・鳥栖市等の３会場で定期無料相談会を行い、一般市民の方々に不動産の価格に関する正しい情報や知識等を提供するとともに、不動産鑑定評価制度の社会的意義の普及を図る。

また、同じく一般市民を対象とした不動産に関する公開講演会及び固定資産研修会を行い、情報が不動産業者などに偏りがちな不動産に対する市場動向や最新のトレンド情報及び知識を提供する。

このほか、佐賀県専門士業団体連絡協議会が行う一般市民を対象とした無料相談会に相談員を派遣して、相談者の相談に応じる。

不動産鑑定評価の日・土地月間・土地の日協賛無料相談会

一般市民を対象に、土地・建物の価格、借地・借家に関する相談、不動産市場の動向、土地の有効利用等の不動産に関する諸問題に関し、不動産鑑定士が適切な助言・回答を行い相談者の問題解決に寄与する。

４月と１０月にそれぞれ佐賀市、唐津市、鳥栖市等の３会場で行う。事業参加の募集方法（周知方法）は、パンフレットを作成し、ホームページ、新聞、ラジオ、テレビ等で周知する計画である。一般市民の相談費用は、無料とする。

常設無料相談会

一般市民を対象に、土地・建物の価格、借地・借家に関する相談、不動産市場の動向、土地の有効利用等の不動産に関する諸問題に関し、不動産鑑定士が適切な助言・回答を行い相談者の問題解決に寄与する。

相談は、ホームページで周知を行い、佐賀県不動産鑑定士協会の電話で、平日９時３０分から１７時まで行う。一般市民の相談費用は、無料とする。

講演会

一般市民を対象に、地価や不動産市場の動向などに関する知識及び情報を提供することを目的として、講演等を開催する。佐賀市の１箇所で１０月に行うことを計画しており、パンフレットを作成し、ホームページ、新聞、ラジオ、テレビ等で周知する。

一般市民の受講費用は、無料とする

佐賀県専門士業団体連絡協議会による合同無料相談会への相談員の派遣

一般市民を対象に、生活上の様々な問題に関する相談に応じるため、国家資格を持つ８団体が合同で開催する無料相談会に相談員として不動産鑑定士を派遣し、不動産に関する相談について適切な助言・回答を行い相談者の問題解決に寄与する。

この合同相談会は、例年７月に佐賀市に会場を設けて行われており、一般市民の相談費用は無料とする。

刊行等事業

一般市民を対象として、不動産の価格についての一般的な不動産市場状況がわかる書籍を発行して、広く情報提供を行う。不動産取引は個人情報の側面があり、取扱に注意が必要である。このことから不動産市場は情報の非対称性が指摘されているところであり、不動産取引では豊富な情報を持っている不動産の専門業者が、情報が少ない一般の市民に比べて優位性を有する。従って、現実の不動産取引では、一般の市民が一部の悪質な専門業者の犠牲となる可能性があるため、出来る限り豊富な情報を提供されることが望ましいところである。当協会では、不動産の価格についての一般的な不動産の市場状況がわかる書籍を発行して、広く情報提供を行うとともに、国土交通省の事業である地価公示事業において行われる不動産取引アンケートに基づき現地調査を行い、国土交通省に情報提供を行う。

地価要覧

一般市民を対象として、不動産の鑑定評価や不動産に係る資料（書籍一研究成果物）の調査・収集並びに不動産に関する季刊紙や地価調査価格要覧等の書籍資料を発行し、広く情報提供を行う。

地価調査価格要覧等は官公庁等への無償配布を除いて実費程度の費用で有償配布を行うとともに地価調査等の結果についてホームページ上で閲覧に供する。

取引事例カード閲覧

不動産鑑定評価の精度向上を図るため、不動産の鑑定評価に必要とされる事例資料等を調査・収集して、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の委託を受けてこれを公開提供する。

一部資料の閲覧については、不動産鑑定評価書等に使用を限定するため。「個人情報保護法」に関する研修を受けた不動産鑑定士で国又は各都道府県に登録している不動産鑑定業者に所属している者に限定する。

当該資料は、不動産鑑定士が鑑定評価書の作成並びにその精度向上を図るために、必要不可欠な資料である。そのため、個人情報保護の観点等から、取引事例の公開対象者を限定しているが、公開に適さない情報を除き、国土交通省に情報の提供を行い、同省のホームページ（不動産取引価格情報提供制度）上で公開する。

情報等データバンク

不動産鑑定評価に必要となる一般的要因や地域要因等の各種の価格形成要因のデータを蓄積して、不動産鑑定評価業務の作業に活用する。

公的土地評価事業

一般市民にとって不動産の価格がいくらであるかは判りにくく、不動産市場において価格メカニズムが充分には機能しないため、不動産の価格の形成は、一般の諸財と異なる。近年、建物の建築費が高騰し、佐賀県内では土地価格の変動が大きい箇所もあり、その適正な価格を求めるためには、鑑定評価の活動に依存せざる得ないこととなる。従って、国や都道府県は、地価公示や地価調査の事業を行って、土地の公示価格等を明らかにしている。また、固定資産の課税においても不動産鑑定評価を採用することで公平・公正・明確な課税を行っている。

地価調査

佐賀県の委託により、国土利用計画法施行令第９条第１項に定める基準地の標準価格（毎年７月１日時点の１平方メートル当たりの正常な価格）の鑑定評価に係る業務を実施する。

当協会に所属する不動産鑑定士が各基準地の鑑定評価を行い、当協会において価格バランスの検討会議、鑑定評価書の点検等を行う。

国土利用計画法施行令第９条は、都道府県知事が基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を求め、標準価格を判定、公表することを定めている。地価調査の価格は、県民が土地取引や資産評価をするにあたって、土地の適正な価格を判断するための客観的な目安として活用されている。適正な土地価格の指標を県民に提供する当調査は、不動産鑑定士による基準地の適正な評価並びに基準地価格の適正な均衡が不可欠である。基準地の鑑定評価業務を適正かつ円滑に遂行し、土地取引の目安となる不動産の価格を広く社会一般に知らしめることにより、不動産の適正な価格の形成に資すると同時に、不特定多数の者の利益の増進に寄与している。

固定資産関連

佐賀県内の市町の委託により、土地の固定資産評価額（固定資産税の課税のための土地の評価額、「固定資産評価基準」（総務省告示）第 12 節の一に定める標準宅地の評価額）の時点修正に係る業務の事務手続き等を実施する。

当協会に所属する不動産鑑定士が時点修正に係る業務を行い、当協会において価格バランスの検討会議、路線価格の算定及び検討等を行う。

固定資産評価額は、固定資産税及び都市計画税の課税の基礎になると同時に、各市町での縦覧により一般の土地取引の目安としても利用されている。

標準宅地の適正な土地価格の評価を行う当業務は、不動産鑑定士による標準宅地の適正な評価並びに標準宅地間の均衡が不可欠であり、標準宅地の鑑定評価業務を適正かつ円滑に遂行することが、税負担の公平化に寄与すると同時に、県民の資産の適正な評価に資することとなり、不特定多数の者の利益の増進に寄与している。

調査研究事業

県内の不動産鑑定業者に対して、不動産鑑定に必要となる各種のデータ提供を適時において行う。取引事例比較法における標準化補正で必要となる各種個別的要因の査定方法や査定根拠を明らかにするとともに、地域格差の内容や格差率の検討・分析及び収益還元法（土地残余法を含む）の適用に必要となる還元利回りや取引利回りなどの分析を行って、佐賀県の地域性を反映した数値や根拠並びに開発法に必要となる各種データの整備を行う。そして、３ヶ月ごとに特定地点の市場動向を分析するために短期地価動向調査を行うほか、田畑価格の動向調査や林地価格の動向調査も行う。また、不動産鑑定士の資質の向上を図る為、その技術向上の研修を行う。

調査研究

① 取引事例比較法における標準化補正で必要となる各種個別的要因の査定方法や査定根拠を明らかにするとともに、地域格差の内容や格差率の検討・分析を行う。

② 収益還元法（土地残余法を含む）の適用に必要となる還元利回りや取引利回りなどの分析を行って、佐賀県の地域性を反映した数値や根拠の整備を行う。

③ 開発法に必要となる各種データの整備。

④ 佐賀県内で不動産開発・仲介・販売等を営んでいる不動産業者にアンケートを行い、不動産市況の動向を調査集計し、不動産市況指数（ＤＩ）を作成・整備する。

なお、この不動産取引市況の調査の成果を適時に反映するとともに、不動産市場のトレンドを把握することに役立てるほか、地価公示・地価調査・相続税評価・固定資産税評価及び時点修正率の算定などに活用する。

短期地価動向調査

佐賀市、唐津市、鳥栖市の不動産市場動向を把握するため、１月・４月・７月・１０月の３ヶ月毎に特定地点を指定して正常価格を査定する。佐賀市は住宅地４地点・商業地５地点、唐津市は住宅地２地点・商業地３地点、鳥栖市は住宅地４地点・商業地２地点・工業地１地点である。

田畑価格動向調査

適時において、田畑価格取引の調査等を行い、農地価格の動向を把握する。

林地価格動向調査

適時において、林地価格取引の調査等を行い、林地価格の動向を把握する。

災害時における支援事業

住家被害認定調査等

佐賀県又は県内各市町の要請に応じ、災害対策基本法に基づく災害時における住家被害認定調査等のために、調査員を派遣することができる。本事業における住家被害認定調査等の内容は、次に掲げるものである。

(1) 災害に係る住家の被害認定基準運用指針（平成２５年６月内閣府。その後の改正を含む。）に基づき、各市町の職員等と連携し、被災した住宅に訪問し、建物全体、基礎、屋根、外壁、建物内部、設備等の被害状況を調査する業務

(2) 罹災証明書について住民からの相談に関する各市町の業務の補助

(3) 各市町の職員等に対する住家被害認定調査の方法等に関する指導、研修会の実施

(4) その他、佐賀県又は県内各市町が必要と認める業務

以上